AISHAH MOHD SAMAN & YANG LAIN

lwn.

KALSOM HJ MOHAMAD NOR

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
ABDUL HAMID MOHAMAD H
[SAMAN PEMULA NO: 24-483-98]
5 NOVEMBER 1999

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pemilikan - Pemilikan bersama - Pecah milik tanah - Samada pemegang syer majoriti dalam tanah boleh memohon untuk menamatkan pemilikan bersama - Pemegang syer minoriti - Samada boleh dipaksa menerima pecah milik tanah mengikut cadangan pemegang syer majoriti - Kanun Tanah Negara 1965, s. 145*

Pihak-pihak di sini adalah tuanpunya berdaftar sebidang tanah yang tidak dibahagikan di mana plaintif-plaintif adalah pemilik kepada 5/6 bahagian manakala selebihnya dimiliki oleh defendan. Pada tahun 1993 plaintif-plaintif telah mengikat perjanjian dengan satu pihak ketiga bertujuan memajukan tanah tersebut. Defendan bagaimanapun enggan turut serta. Plaintif-plaintif kemudian mencadangkan supaya tanah tersebut dipecah milik, tetapi pelan ukur seperti yang dicadangkan oleh plaintif-plaintif telah tidak dipersetujui oleh defendan. Plaintif-plaintif dengan itu memohon kepada mahkamah supaya 'memerintahkan defendan membuat pilihan terhadap salah satu dari bahagian tanah yang terdapat di pelan ukur' yang disediakannya, dan jika defendan enggan, supaya Penolong Kanan Pendaftar membuat pilihan bagi pihak defendan. Di hadapan yang arif hakim, isu penting yang timbul ialah samada mahkamah mempunyai bidangkuasa untuk mendengar permohonan, dan jika begitu, samada permohonan plaintif dalam halkeadaan yang wujud patut dibenarkan.

Diputuskan:

[1] Seseorang tuan tanah bersama yang memegang syer majoriti di dalam sebidang tanah boleh memohon kepada Mahkamah Tinggi di bawah s. 145(1) Kanun Tanah Negara supaya pemilikan bersama itu ditamatkan dan tanah itu dipecah milik atas alasan bahawa seseorang tuan tanah bersama itu enggan membuat permohonan untuk pecah milik. Mahkamah oleh hal yang demikian mempunyai bidang kuasa mendengar permohonan di sini.

[2] Tindakan plaintif amatlah 'high- handed'. Dalam keadaan pemilikan tanah yang sedia ada, plaintif boleh menjual bahagian masing-masing, tetapi mereka memilih untuk membuat perjanjian memajukan tanah tersebut walaupun masih belum mempunyai kawasan ekslusif masing-masing.

Pemaju yang melakukan transaksi sedemikian rupa tentu tahu risiko yang dihadapi dan harus menerimanya. Adalah tidak adil untuk mahkamah ini memilih apa yang dicadangkan oleh plaintif-plaintif atau mengarahkan Penolong Kanan Pendaftar memilih untuk defendan.

[Permohonan ditolak.]

Kes yang dirujuk:
Ku Yan Ku Abdullah v. Ku Idris Ku Ahmad [1991] 3 MLJ 439 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code 1965, ss. 141A, 145

Bagi pihak plaintif - Mohamad Faizal Mat Lazim; T/n Tan Bak Lee & Co
Bagi pihak defendan - Mej (B) Hj Shamsuddin Hj Gulam Jilani; T/n Cheah Choo Key & Shamsuddin

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Abdul Hamid Mohamad H:

Plaintif-plaintif dan defendan adalah tuan-tuan punya berdaftar sebidang tanah yang tidak dibahagikan. Bahagian defendan adalah sebanyak 1/6 manakala bahagian plaintif-plaintif sebanyak 5/6.

Plaintif-plaintif telah memasuki satu perjanjian usahasama dengan Syarikat Veins Wood Sdn. Bhd pada 21 Mac 1993, membenarkan syarikat tersebut memajukan tanah tersebut. Defendan tidak bersetuju dan tidak memasuki perjanjian itu.

Mengikut afidavit plaintif-plaintif, mereka telah mengarahkan peguamcara Tetuan Tan Bak Lee & Co. untuk memohon kepada Pentadbir Tanah untuk memecah milik. Peguam tersebut "telah beberapa kali mengarahkan defendan untuk menandatangani dokumen-dokumen yang bersangkutan dengan permohonan pecah-milik tanah tersebut". Tetapi defendan enggan berbuat demikian. Oleh itu plaintif-plaintif memohon mahkamah "memerintahkan defendan membuat pilihan terhadap salah satu bahagian tanah yang terdapat di penjuru pelan ukur" yang disediakan oleh pihak plaintif. Jika defendan enggan berbuat demikian, plainfif-plaintif memohon supaya mahkamah memerintahkan Penolong Kanan Pendaftar membuat pilihan bagi pihak defendan.

Mengikut defendan dia tidak menandatangani dokumen-dokumen itu kerana dia tidak mempunyai pilihan untuk menentukan bahagian tanah yang dikehendakinya. Dia diberi pilihan sebelah kiri sekali atau kanan sekali. Katanya, "keadaan sedemikian adalah seolah-olah memaksa saya menerima salah satu daripada cadangan peguam plaintif itu". Katanya lagi, ini bukan satu pilihan tetapi satu paksaan yang dibuat dengan sewenang-wenangnya.

Defendan juga mengatakan bahawa dia tidak menandatangani perjanjian tersebut kerana plaintif pertama yang telah berumur lebih daripada 83 tahun telah memberitahunya bahawa cap jarinya telah diambil di pejabat peguam di Butterworth dan bukan di Kulim seperti yang disahkan oleh Pesuruhjaya Sumpah. Dia menurunkan cap jarinya kerana plaintif-plaintif lain berkata mereka akan mendirikan rumah untuknya di atas tanah itu. Juga wang awalan sebanyak RM8,000 tidak diterima oleh plaintif pertama. (Mengikut penilaian tanah tersebut bernilai RM900,000 dalam keadaan sedia ada).

Dalam permohonan ini mahkamah ini tidak perlu memutuskan mengenai keesahan perjanjian usahasama itu atau apa yang mengikut defendan diberitahu kepadanya oleh plaintif pertama.

Soalan pertama yang perlu diputuskan ialah sama ada mahkamah ini mempunyai bidang kuasa untuk mengarah defendan memilih antara dua petak yang dicadangkan oleh plaintif-plaintif untuk diberi kepada defendan sedangkan defendan sendiri tidak bersetuju.

Dalam hal ini peruntukan s. 145 Kanun Tanah Negara adalah berkenaan:

> 145(1) Where, in the case of any land vested in co-proprietors:
>
> (a) any of the co-proprietors will neither join in, nor consent to the making of, an application for partition under this Chapter; or
>
> (b) by reason of the operation of paragraph (f) of sub-section (1) of section 136 (as applied by section 141), partition of the land between all of the co-proprietors is incapable of being approved under this Chapter.
>
> The Court, subject to and in accordance with the provisions of any law for the time being in force relating to civil procedure, may, on the application of any of the co-proprietors, make such order as it may think just for the purpose of enabling the co-proprietorship to be terminated.
>
> (2) Without prejudice to the generality of the power conferred by sub-section (1), the Court may on any application under that sub-section order:

(a) that, subject to the making between the co-proprietors of such payments as the Court may consider quitable having regard to the comparative values of the individual portions thereby proposed, any application for partition made by one or more of the co-proprietors in the terms specified in the order shall be deemed for the purposes of this Chapter to have been made by them all;

(b) that the undivided share of any of the co-proprietors be transferred on the terms specified in the order to the other co-proprietors, or to any of them; or

(c) that the land be sold.

Dalam kes *Ku Yan bte Ku Abdullah v. Ku Idris bin Ku Ahmad & Ors* [1991] 3 MLJ 439 plaintif memegang 5/7 bahagian yang tidak dibahagikan dalam sebidang tanah di negeri Kedah. Defendan memegang bakinya. Plaintif memohon kepada Pentadbir Tanah untuk tanah itu dipecah milik. Permohonan itu ditolak oleh Pengarah Tanah dan Galian yang menasihatkan plaintif supaya memohon kepada Mahkamah Tinggi untuk perintah pemecahan milik tanah itu. Plaintif membuat permohonan sedemikian kepada Mahkamah Tinggi di bawah s. 145 Kanun Tanah Negara 1965 dengan menunjukkan satu pelan cadangan. Selepas itu permohonan itu dipinda untuk memasukkan, antara lainnya, satu pelan cadangan yang baru. Defendan berhujah bahawa mahkamah tidak ada bidang kuasa untuk mempertimbangkan permohonan yang baru itu. Kata mereka memandangkan yang terdapat satu pelan cadangan yang baru plaintif harus memohon kepada pentadbir tanah untuk memisah milik tanah itu menurut s. 141A Kanun itu sebelum perkara itu boleh dipertimbangkan oleh mahkamah.

KC Vohrah H menolak bantahan defendan dan memutuskan:

(1) Seksyen 141A Kanun itu tidak mewajibkan seorang tuan tanah bersama (co-proprietor) yang memegang syer majoriti di dalam sebidang tanah memohon kepada pentadbir tanah untuk kebenaran memecah milik tanah itu; ia cuma merupakan satu seksyen yang bersifat "permissive".

(2) Seorang tuan tanah bersama yang memegang syer majoriti di dalam sebidang tanah oleh kerana itu tidak dihalang daripada memohon kepada Mahkamah Tinggi di bawah s. 145(1) Kanun itu untuk pemilikan bersama itu ditamatkan dan tanah itu dipecah milik di bawah s. 145 atas alasan am bahawa seseorang tuan tanah bersama itu enggan turut atau memberi persetujuan membuat permohonan untuk pemecahan milik.

Berdasarkan peruntukan s. 145 dan penghakiman K.C. Vohrah H dalam kes *Ku Yan bte Ku Abdullah* [1991] 3 MLJ 439 itu saya berpendapat bahawa mahkamah ini mempunyai bidang kuasa mendengar permohonan ini.

Soal seterusnya ialah sama ada mahkamah ini patut memberi perintah yang dipohon itu. Ini terletak kepada budibicara mahkamah, sama ada adil atau patut mahkamah membuat perintah itu.

Dalam kes ini plaintif-plaintif dan defendan mempunyai bahagian masing-masing yang tidak dibahagikan. Itu mengikut suratan hakmilik. Tetapi, di atas tanah setiap seorang daripada mereka mempunyai hak mengikut bahagian masing-masing ke atas ke semua tanah itu. Tidak ada halangan bagi sesiapa menjual bahagiannya sendiri. Tetapi, dalam keadaan seperti itu, pembeli membeli bahagian penjual itu, bukan mana-mana kawasan yang tertentu. Dalam kes ini plaintif-plaintif tidak menjual dan pemaju tersebut tidak membeli bahagian-bahagian plaintif-plaintif. Plaintif-plaintif menyerahkan "tanah" tersebut untuk dimajukan oleh pemaju. Sebenarnya, tanpa persetujuan defendan, plaintif-plaintif tidak berkuasa untuk menyerahkan ataupun membenarkan pemaju itu memajukan tanah itu, kerana mereka sendiri bukan pemilik mutlak bagi mana-mana kawasan.

(Perlu diambil perhatian bahawa salinan perjanjian usahasama yang dikemukakan tidak ditandatangan oleh pemaju).

Selepas berbuat demikian plaintif-plaintif (besar kemungkinan didalangi oleh pemaju itu) cuba memecah milik.

Mereka memberi kata-dua kepada defendan untuk memilih satu daripada dua kawasan yang mereka tentukan. Apabila defendan enggan bersetuju, mereka memohon mahkamah memerintah defendan membuat pilihan. Jika defendan masih enggan mereka meminta mahkamah mengarahkan Penolong Kanan Pendaftar "memilih" untuk defendan.

Tindakan plaintif itu (saya percaya mereka cuma ikut "nasihat" pemaju) amat "high-handed". Dalam keadaan pemilikan tanah itu, plaintif-plaintif boleh menjual bahagian masing-masing. Tetapi mereka membuat perjanjian untuk memajukan tanah itu, walaupun mereka masih belum mempunyai kawasan eksklusif masing-masing. Pemaju yang melakukan transaksi sedemikian rupa tentu tahu risiko yang dihadapinya semasa membuat perjanjian itu dan harus menerimanya. Saya tidak fikir adalah adil untuk mahkamah ini memilih apa yang dicadangkan oleh plaintif-plaintif atau mengarahkan Penolong Kanan Pendaftar memilih untuk defendan.

Atas alasan itu saya menolak permohonan ini dengan kos.